

WEST

brabant

bedrijfshuisvesting

TE HUUR WINKELGEBIED 'TUSSEN DE MARKTEN'

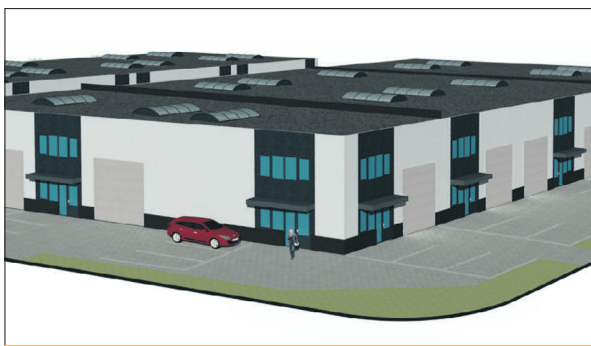
2016 04



Charles Suijkerbuijk Bedrijfsmakelaardij
T +31 (0)165 - 54 12 19
info@cs-makelaars.nl

- Te huur: diverse commerciële ruimten voor winkels, horeca, dienstverlening of een combinatie daarvan. Het winkelcomplex wordt momenteel geheel opnieuw opgebouwd en krijgt een moderne en representatieve uitstraling.
- Locatie: Tussen de Markten, een A1-locatie in het centrum van Roosendaal.

- Huurprijs: vanaf €180,- excl. BTW per m² per jaar.
- Afmeting: units te huur vanaf circa 50 m² tot circa 650 m² totaal.
- Huurtermijn: in overleg, een meerjarige overeenkomst geniet de voorkeur.
- Nadere informatie beschikbaar op aanvraag.



TH-TK BEDRIJVENCENTRUM THOLEN
26 BEDRIJFSUNITS OP WELGELEGEN IN THOLEN



TH-TK FUNCTIONEEL BEDRIJFSPAND
BLIEK 15 TE RAAMSDONKSVEER



TH MONUMENTAAL VRIJSTAAND LANDHUIS
'SLOTJE BRAKESTEIN' RIDDERSTRAAT 88, OOSTERHOUT



Wilt u zich vestigen in een markant gebouw met een bijzondere ambiance?

“De oude Brouwerij” een statig, monumentaal pand gelegen in spoorzone, met ruime eigen parkeerfaciliteiten op loopafstand van centrum biedt u deze unieke kans.

Er zijn thans nog enkele mogelijkheden

- diverse bedrijfsruimtes annex kantoren
- geschikt voor uiteenlopende doeleinden
- verhuurbaar vanaf 40 m²
- aantrekkelijke huurprijs
- flexibele huurtermijnen

TH | MONUMENTAAL PAND
BERGEN OP ZOOM, VAN ALDEGONDEBAAN 7



Representatief kantoorgebouw “Pagurus” gelegen in Kantorenpark Krabbepoort, ideaal gesitueerd op de hoek Wouwsestraatweg-Marconilaan. Hier sluit het randwegenstelsel van Bergen op Zoom aan op de A58 (Breda-Vlissingen) en op het nieuwe gedeelte van de A4 om Halsteren (Rotterdam-Antwerpen). Het centrum van Bergen op Zoom en het NS-station zijn op korte afstand.

Het kantoor Pagurus is opgetrokken in vijf lagen en thans geheel voor verhuur beschikbaar; de begane grond van circa 315 m², de eerste t/m vierde verdieping, ieder circa 365 m² en de vijfde verdieping van circa 205 m².

Het gebouw is hoogwaardig afgewerkt en heeft een uitstekend installatieniveau, oplevering geschiedt inclusief o.a. plafonds samengesteld uit bandrasterlamellensysteem met geïntegreerde verlichtingsarmaturen en strikolithwanden in de kantoorruimten, kabelgoten, een uitgebalanceerd klimaatbeheersingssysteem van verwarming, ventilatie en koeling.

Het parkeren is één van de sterke punten van dit kantoor, standaard zijn voor het gebouw Pagurus 21 parkeerplaatsen beschikbaar en afhankelijk van de behoefte zijn optioneel nog eens 33 parkeerplaatsen beschikbaar op het tegenover gelegen perceel.

TH | KANTOORRUIMTE
BERGEN OP ZOOM, JOULEHOF 12



Kantoorruimte gelegen op een opvallende locatie nabij N.S. en regionaal busstation, naast Rabobank en Stadskantoor en op loopafstand van het centrum.

- units vanaf 162 m²
- zeer energiezuinig (energielabel A)
- uitstekend bereikbaar
- uitermate representatief
- flexibel indeelbaar

SCHERPE HUURPRIJS EN
INSTAPGEREED

TH | KANTOORRUIMTE
BERGEN OP ZOOM, ZUID-OOSTSINGEL 24

Van Opstal Grosfeld Makelaars
Uw specialist bedrijfshuisvesting

0164- 217000



Winkelruimte gelegen in wijkwinkelcentrum “het Kompas”

- thans twee units van 99 m² en 203 m² beschikbaar
- gelegen in representatief winkelcentrum op Bergse Plaat
- ruime onbetaalde parkeermogelijkheden rondom
- ondermeer gevestigd supermarkt Jumbo

TH | WINKELRUIMTE
BERGEN OP ZOOM, VOGELAAR



Bedrijfsruimte met kantoor gelegen in representatieve omgeving

- gunstige ligging nabij centrum, noordelijke randweg en A58
- begane grond circa 175 m² bedrijfsruimte en 75 m² hal, verdieping circa 25 m²
- geschikt voor meerdere doeleinden
- twee eigen parkeerplaatsen

TK | BEDRIJFSRUIMTE MET KANTOOR
BERGEN OP ZOOM, AMPERESTRAAT 1A

info@vanopstalgrossfeld.nl
www.vanopstalgrossfeld.nl



VanOpstal Grosfeld Makelaars BV
Westersingel 4
4611 HV Bergen op Zoom
0164 217 000

vanopstal
grossfeld
makelaars





Nog deze maand wordt het laatste deel van Rithmeesterpark in Breda bouwrijp opgeleverd. Dat betekent dat QNP en Zuyderleven kunnen beginnen met de bouw van hun nieuwe kantoor aan de rand van Princenhage en de A16.

Het nieuwe pand van QNP, ontworpen door Oomen Architecten, wordt naar verwachting in het derde kwartaal van 2017 in gebruik genomen. In het nieuwe kantoorpand van Zuyderleven gaan circa vijftig mensen werken. Dit team bedient 16.000 klanten met onder meer verzekeringen, hypotheek en pensioenen. Daarnaast heeft Zuyderleven kantoren in Rotterdam en Haastrecht.

Het pand van DHL Express is inmiddels opgeleverd en het bedrijf is bezig de dienstverlening op te starten. Bij de DHL-vestiging komen ongeveer 130 mensen te werken.

Met 12.500 vierkante meter is deze internationale logistieke dienstverlener meteen de grootste afnemer. In veel andere gevallen gaat het om 1000 tot 1500 vierkante meter.

De gemeente Breda is met meerdere partijen in gesprek over aankoop van bedrijfsgrond. Dat is passen en meten; omdat op maat wordt verkaveld vraagt dat veel afstemming. De ene partij wil wel in het zicht, de andere hecht vooral veel waarde aan de bereikbaarheid.

Behalve de spie tussen de Graaf Engelbrechtlaan, A16, Princenhagelaan en Ettensebaan, hoort ook een kavel aan de Rithsestraat bij het terrein. Voor dit deel, waar voorheen de basisscholen de Eerste Rith en Sinte Maerte tijdelijk gehuisvest waren, is eveneens belangstelling.

Meer weten over de vestigingsmogelijkheden op deze goed bereikbare locatie aan de A16?

Bezoek onze vernieuwde Nederlands- en Engelstalige website www.rithmeesterpark.nl neem contact op met NV BrIM Breda, Marcelle den Hooglander via email mapa.den.hooglander@breda.nl of bel 06-22975182.

Join us:
via Facebook <https://www.facebook.com/Rithmeesterpark>
en Twitter @rithmeesterpark



Oosterhout, Arendstraat 10

TE HUUR



Winkelruimte met horecaver-
gunning gelegen in de belang-
rijkste straat van het centrum.
Ideaal voor bijvoorbeeld horeca,
brasserie of lunchroom.
De winkelruimte met zicht-
locatie ligt nabij oa. ICI Paris,
Douglas, Kruidvat, Xenos, H&M
en C&A.

- Winkelruimte: ca. 130 m³
- Topplek voor horeca met terras
- Midden in winkelcentrum
- Frontbreedte ca. 17 m

Raamsdonksveer, Haven 19-21

TE HUUR



Kleinschalige plug-in-and-
work kantoorruimtes. U kunt
gebruik maken van de
gemeenschappelijke vergader-
ruimtes, lift, pantry's en toilet-
ten. U hoeft uw kantoorruimte
alleen nog maar in te richten.

- Kantoorruimte:
ca. 34 tot 77 m²
- Wanden vlak afgewerkt
- Kabelgoten met elektra
- UTP-aansluiting
- Vloerbedekking
- Invalidentoilet aanwezig
- Onbetaald parkeren

Raamsdonksveer, Brasem 36

TE KOOP



Vrijstaand woonhuis met drie
slaapkamers en een riante
bedrijfsruimte op een perceel
van ruim 2.500 m². De woning
heeft een prachtige aan-
gelegde diepe tuin op het
zuiden.

- Kantoorruimte: ca. 64 m²
- Bedrijfshal: ca. 450 m²
- Perceel: ca. 2.500 m²
- Grote werkplaats
- Parkeer- annex stalplaats

Raamsdonksveer, Blik 15

TE HUUR/TE KOOP



Representatief en functioneel
bedrijfspand op een zeer ruim
perceel. Verhard terrein
met mogelijkheden voor
uitbreiding.

- Kantoorruimte: ca. 398 m²
- Bedrijfshal: ca. 425 m²
- Hoogte bedrijfshal: ca. 9 m
- Perceel: ca. 3.014 m²
- Sectionaaldeuren 3
- Kraanban 6,3 ton

WWW.VERBRUGGE.COM



funda in business

BEDRIJFSHUISVESTING

KANTOOR- EN BEDRIJFSRUIMTE VAARTWEG TE OOSTERHOUT



TE
KOOP

Het representatief bedrijfsverzamelcomplex bestaat uit
20 bedrijfsruimten en 2 kantoorruimten.

Het complex is gelegen op bedrijventerrein "Statendam
Noord" in Oosterhout.

De kantoorruimten zijn 456 m² B.V.O. groot. De
bedrijfsruimten variëren van ca. 86 m² B.V.O. tot 226 m²
B.V.O. en zijn voorzien van sectionaaldeuren. Het gehele
complex is voorzien van aluminium kozijnen.

Collegiale verkoop met
biemans bv Anno 1936
0162-472950

Lastig om een financiering bij uw bank te krijgen?
De verkopers van de Vaartweg FINANCIËREN U.
HYPOTHEEK VAN ONDERNEMERS VOOR ONDERNEMERS.

0162 - 521 297

Gangboord 11, 4941 RE Raamsdonksveer
Nieuwstraat 22, 4901 JH Oosterhout

WWW.VERBRUGGE.COM

Interium Business Center is gevestigd in één van de historische gebouwen in het Havenkwartier van Bergen op Zoom. Het exterieur van dit monumentale gebouw is in oude staat hersteld. Het interieur heeft een eigen vormgeving gekregen op zodanige wijze dat het modern en verrassend interieur ruimte biedt aan vele verschillende ondernemingen. In het hele pand is gratis wifi aanwezig. Interium Business Center is makkelijk te bereiken en ligt op 2 minuten loopafstand van het centrum van Bergen op Zoom. Voor het Interium is een ruim aantal parkeerplaatsen aanwezig.

ACTIE

UNIT VANAF 149,-
FLEXPLEK VANAF 49,-



DE POORT VAN BERREGE

De Poort van Berrege is gevestigd op het industrieterrein van Bergen op Zoom. U kunt opslagruimtes en kantoor-/bedrijfsruimtes huren.

PRIJZEN

- 1 werkplek 250,-
- 2^{de} werkplek 199,-
- 3^{de} plek en volgende 149,-
- flexplekken vanaf 49,-
- kantoorruimtes van 1 t/m 20 personen
- spreek- en vergaderruimtes vanaf 10,- per uur incl koffie thee

T. 0164-21 38 05 - E. info@easyspaces.nl
www.easyspaces.nl



DE MELKFABRIEK

De Melkfabriek is een uniek gebouw met meerdere behandelruimtes gevestigd in één van de historische gebouwen in het Havenkwartier.

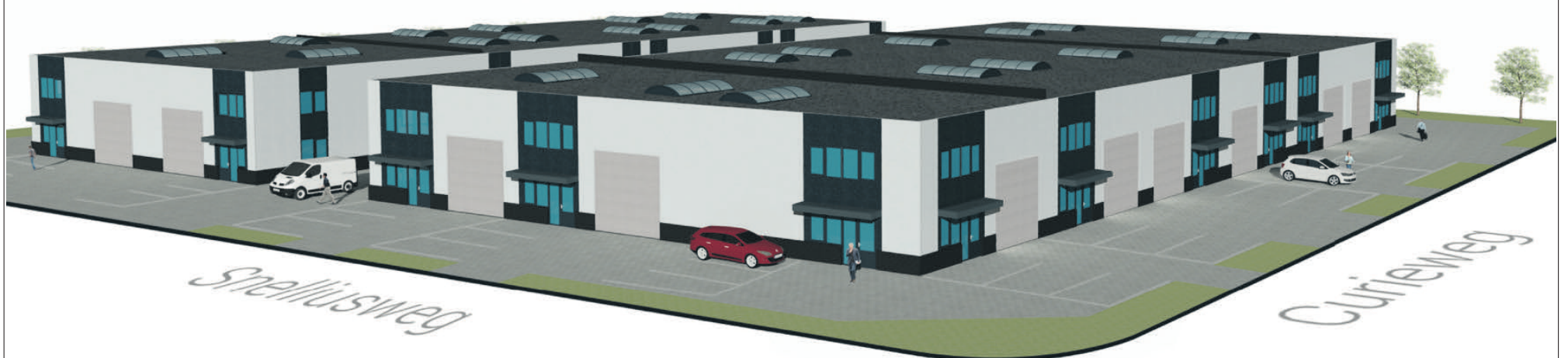


DE LOFT

De Loft is een oude suikerfabriek aan de Zuidzijde Haven van Bergen op Zoom. De Loft biedt kantoorruimte met full service ondersteuning.

Bedrijvencentrum THOLEN

MEDIO
2017
GEREED



TE HUUR/TE KOOP: 26 bedrijfsunits op Welgelegen in Tholen
variërend van 82 tot 428 m² of meer | 6,5 m vrije hoogte

- Bedrijf met balieverkoop mogelijk
- Eigen oprit + parkeerplaatsen
- Elektrische overheaddeur
- Inclusief toilet en meterkast

Ondernemen in Tholen

vanuit een professionele en representatieve locatie

Of u nu net gestart bent met ondernemen, uitkijkt naar iets groters of op zoek bent naar een pand met een betere ligging: Bedrijvencentrum Tholen biedt ook voor uw onderneming interessante mogelijkheden!

Het te bouwen centrum geeft uw organisatie een professionele en representatieve uitstraling. De 26 beschikbare units zijn onderling met elkaar te koppelen en vrij in te delen.

Informatie en verkoop

Baas makelaars

Dorpsstraat 57, Halsteren
T. 0164-683842

E. info@baasmakelaars.nl
I. www.baasmakelaars.nl

www.bedrijvencentrumtholen.nl

Rotterdam
kantoorruimte

Victoria Park
Kralingen
te huur

**Luxe kantoorruimte
te huur**

Huurprijs: € 165,- per m²
op jaarbasis exclusief btw

Huurprijs parkeerplaatsen:
€ 1.000,- per jaar exclusief btw



De kantoorlocatie Victoriapark in Rotterdam Kralingen heeft een prachtige uitstraling en heeft 6 kantoorvilla's en een hoofdgebouw. Op het park is nog slechts één kantoorvilla beschikbaar van ca. 1.300 m² en nog een ruimte van 251 m².

De ligging van het park is direct aan de A16. Ideaal voor commerciële functies. Ook de parkeernorm is uitstekend namelijk 1 op 35 m² kantoor.

Mocht u overwegen om in Rotterdam een kantoor te gaan huren, informeer dan naar de mogelijkheden op Victoriapark Rotterdam.

Oudenbosch
Kade 10
winkelruimte
te huur

**Winkelruimte van 90 m²
gelegen naast Aldi
aan parkeerterrein!**

Huurprijs: Op aanvraag



In het centrum van Oudenbosch, pal aan de haven en direct naast ALDI aan het gezamenlijke parkeerterrein, is deze goed gelegen winkelruimte te huur. De winkel heeft een afmeting van 90 m² BVO en maakt deel uit van een complex waarin onder andere Aldi Supermarkten, ambachtelijke bakker De Rooy en Van Boxtel Hoorwinkels gehuisvest zijn.

Tegenover de winkelruimte ligt de haven en om de hoek de hoofdwinkelstraat met o.a. een Kruidvat-vestiging, Marskramer, Zeeman en Shoeby vestiging. Zowel direct voor de deur als aan het aanliggende parkeerterrein zijn vele tientallen gratis (!) parkeerplaatsen voor handen. De winkel is reeds voorzien van pantry, toilet en cv-installatie.



Oosterhout
Bouwlingplein 17
winkelruimte
te huur

**Blikvanger van 440 m²
naast de grote Jumbo
supermarkt**

Huurprijs: Op aanvraag



Bouwlingplein 17 is een ruime winkel van ca. 440 m² BVO groot met een breed front. Een winkel die zowel van binnen als van buiten het centrum is binnen te lopen en heeft een ideale, praktische laad- en losingang met achterliggende magazijnruimte. Verder is de winkel voorzien van pantry, toilet, verlichting, vloer, verwarming en koeling. Met ander woorden: startklaar voor gebruik.

Deze winkel is het aanzicht van het Winkelcentrum Bouwlincentre met huurders als Jumbo, Bristol, Kijkshop en Charles Vögele. Daarnaast beschikt het winkelcentrum over 230 parkeerplaatsen die bij besteding van € 10,- bij Jumbo gratis zijn.

Etten-Leur
Florijnstraat 8H
bedrijfshal met kantoorruimte
te koop

**Kleinschalig bedrijfspand
te koop met
kantoorruimte**

Vraagprijs: € 99.500,- k.k.



Op het goed bereikbare Bedrijfsterrein Vosdonk-Zuid in Etten-Leur, ligt deze kant en klare kleinschalige bedrijfs-hal met kantoorruimte en eigen parkeerplaats.

De hal is als volgt ingedeeld: entree met toegang tot bedrijfs-/opslagruimte. De bedrijfsruimte is v.v. een elektrisch bedienbare overheaddeur, keukenblok, toilet met fonteinje en CV/combi-ketel. Via een vaste trap komt u op de verdieping waar zich de kantoorruimte bevindt voorzien van kabelgoten. Op de verdieping zijn tevens airconditioningsunits aanwezig. Het pand is verder volledig voorzien van rolluiken.

De hal maakt onderdeel uit van een hallencomplex met 22 bedrijfsunits (het betreft een VvE).

Hoogerheide
Raadhuispassage
winkelruimte
te huur

**Winkelruimte te huur in
aantrekkelijk winkel-
centrum met o.a. Action
en Primera.**

Huurprijs: Op aanvraag



In de kern van het winkelcentrum van Hoogerheide (gemeente Woensdrecht) hebben wij nog winkelruimten beschikbaar.

De winkelruimten zijn gesitueerd naast of tegenover de entree van Action (1.100 m²) wat een enorme publieks-trekker is in elk centrum en zo ook in Hoogerheide.

Verder liggen vele grote landelijke winkelketens als Jumbo, Kruidvat, Primera, DA, HEMA, Ter Stal, Aldi, Blokker, Shoeby aangevuld met de plaatselijke couleur locale in hetzelfde winkelgebied binnen een steenworp van elkaar. Een absolute toplocatie voor ondernemers!

Oosterhout
Arendshof 29
winkelruimte
te huur

**Goed gelegen winkel te
huur met breed front.**

Huurprijs: Op aanvraag



De winkelruimte Arendshof 29 heeft een totale oppervlakte van ca. 217 m² b.v.o. begane grond en ligt op een goede locatie binnen het winkelcentrum Arendshof. In de winkel zijn basisvoorzieningen aanwezig zoals een pantry, toilet, meterkast, maar ook verlichting en een houten vloer. De winkel is startklaar om te worden gehuurd.

Medehuurlers in het winkelcentrum zijn o.a. H&M, Hema, Action, Bart Smit, Scapino, Van Haren, Vodafone, Blokker, Cool Cat, MS Mode, Anna van Toor, etc. in de directe omgeving, in totaal bijna 100 winkels in een overdekt winkelcentrum met een eigen parkeervoorziening.

Oosterhout
Arendshof 81-83
winkelruimte
te huur

**Instapklare winkels
te huur!**

Huurprijs: Op aanvraag



De winkels Arendshof 81 en 83 (ieder ca. 130 m² groot) zijn gelegen tegenover de Hema en zijn beide instapklaar om een winkel te beginnen. De winkels zijn volledig afgewerkt met een tegelvloer, strakke wanden, plafond met verlichting, verwarming en pantry en toilet. Arendshof 81 is zelfs startklaar om een modezaak te beginnen zonder noemenswaardige investering. Beide winkels zijn van achteren te bevoorraden.

Winkelcentrum Arendshof is een winkelcentrum met een regionaal publiek. Dit komt door het comfort van het overdekt winkelen en de gezellige sfeer die Winkelcentrum Arendshof uitstraalt. Wilt u ook een winkel beginnen in Oosterhout? Wij maken het voor u mogelijk en hebben geen hoge drempel om te starten. Ook kortere huurperioden zijn bespreekbaar.

Eindelijk weer een écht onafhankelijk advies bij huurprijsgeschillen

De recente oprichting van het BedrijfshuurAdvies Centrum (BHAC) is goed nieuws voor huurders, verhuurders en recht-spraak. Op de sterk toegenomen vraag naar onafhankelijk huur-prijsadvies is medio 2016 eindelijk een bevredigend antwoord gekomen. BHAC Nederland biedt als één van de eerste partijen in Nederland werkelijk onafhankelijk huurprijsadvies bij trajecten voor huurprijsaanpassing.

Achtergrond

De economisch moeizame omstandigheden voor winkeliers en horeca-ondernemers enerzijds en de stroperige vastgoedmarkt anderzijds geeft vandaag de dag veel aanleiding voor huurprijs-aanpassingen.

Door het verdwijnen van de bedrijfshuuradviescommissies van de Kamer van Koophandel in 2014 is echter veel verwarring en ver-traging ontstaan in huurprijs herzienings trajecten van bedrijfs-ruimten (ex. art 7:290 BW). Het is voor belanghebbenden flink moeilijker geworden om betrouwbaar en – vooral – onafhankelijk advies in te winnen met als gevolg dat uitkomsten vaak onbevredigend zijn voor alle partijen.

Oplossing voor marktpartijen en rechters

Met de oprichting van het BHAC is er perspectief op meer duidelijke, snellere en bevredigende afhandeling van huurprijsgeschillen. BHAC is er voor huurders, verhuurders en treedt op als (derde) deskundige in juridische procedures. BHAC richt zich op winkel-horecaruimte van zowel mkb-bedrijven, nationale en internationale retailers en beleggers door heel Nederland. Met de oprichting van het BHAC als onafhankelijke adviespartij is er ook voor rechters goed nieuws. Rechters hebben nu de mogelijkheid om weer onafhankelijke deskundige adviseurs te benoemen.



**BEDRIJFSHUUR
ADVIESCENTRUM**



Op foto staat Raymond Spijker (links) en Leonardo Soro (rechts).

De kracht van het BHAC

Binnen twaalf weken kan de vragende partij een onafhankelijke en kwalitatief adviesrapportage tegemoet zien en dat is snel. BHAC hanteert daarbij een uniforme en transparante waarde-ringsmethodiek en handelt altijd conform de richtlijnen en de gedragscode voor gerechtelijke deskundigen. Het basisteam van het BHAC bij onderzoeken bestaat uit minimaal uit twee deskun-digen en kan per dossier worden uitgebreid als dat nodig is. Een persoonlijke, soepele en directe communicatie zijn natuurlijk vanzelfsprekend.

Oprichters

Initiatiefnemers van het BHAC zijn, retail vastgoeddeskundigen Raymond Spijker en Leonardo Soro. Beide zijn al jaren lang actief als huurprijsdeskundigen op het gebied van artikel 7:303 BW. Met hun dienstverlening op het gebied van winkel- en horecaruimten bedienen ze geheel Nederland.

Zie ook www.bedrijfshuuradviescentrum.nl

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Leonardo Soro op info@bhacnederland.nl, 088-500 9800 of 06 - 20 95 73 25.

CLMN | **Van Iersel Luchtman Advocaten**

Gaat een erfdiens-tbaarheid met zijn tijd mee?



> Anne Butterhoff

Van Iersel Luchtman N.V.
Kantoor Breda
Wilhelminapark 15
Postbus 4810
4803 EV Breda

Tel. +31 (0)88 90 80 606
Fax. +31 (0)88 90 80 600
www.vil.nl

**VANIERSEL
LUCHTMAN
ADVOCATEN**

Hoe modern is een erfdiens-tbaar-heid? Niet zelden bestaat er tussen bure-n een discussie over de uitleg van een erfdiens-tbaarheid in een oude notariële akte. Vaak dateert de akte van tientallen jaren geleden en is de feitelijke situatie ter plaatse zo veranderd dat partijen in een discussie belanden over de vraag hoe de erfdiens-tbaarheid mag worden gebruikt. Gaat een erfdiens-tbaarheid met zijn tijd mee of blijft deze steken in de tijd waarin hij tot stand is gekomen? Het antwoord op die vraag is niet eenduidig te geven, maar het hof Arnhem-Leeuwarden heeft in een recente uitspraak wel wat aanknopings-punten gegeven.

Wat was er aan de hand?

In een notariële akte van 25 april 1991 is een erfdiens-tbaarheid gevestigd om te komen en te gaan naar de openbare weg. De akte bevatte de toevoeging dat de erfdiens-tbaarheid moet worden uitgeoefend “op de thans bestaande wijze over de thans aanwezige weg”. Wat is hiermee bedoeld? Moest de erfdiens-tbaarheid altijd worden uitgevoerd zoals die werd gebruikt ten tijde van de vestiging? Of gaat een erfdiens-tbaarheid met zijn tijd mee?

De eigenaar van het dienende erf (het erf dat met de erfdiens-tbaar-heid is belast) vond dat met de

woorden “op de thans bestaande wijze” bedoeld werd dat de erfdiens-tbaarheid gebruikt moest worden voor agrarische doeleinden ten behoeve van het weiden van vee. Zo werd het perceel namelijk jarenlang gebruikt. De erfdiens-tbaar-heid mocht zeker niet ten behoeve van de nieuwe, recreatieve activiteiten worden gebruikt. Meer specifiek, voor de gasten van een bed and breakfast. Hij wees er nadrukkelijk op dat op het perceel een agrarische bestemming rust en ook de voormalige eigenaren het perceel op die manier gebruikten. Dit moest volgens hem tot de conclusie leiden dat de weg alleen met landbouwvoertuigen gebruikt mocht worden en niet met fietsen en auto’s.

Verder stelde de eigenaar van het dienende erf dat de woorden “over de thans aanwezige weg” beteken-de dat slechts de weg zelf gebruikt mocht worden en niet de berm-n naast de weg.

Hoe oordeelt het hof?

Het hof kijkt allereerst naar de tekst in de akte van vestiging. De akte moet uitgelegd worden naar de partijbedoeling, maar er kan slechts objectief naar de bedoeling worden gekeken. De reden daarvan is dat elke wille-keurige derde die het Kadaster raadpleegt de juridische situatie

moet kunnen begrijpen. Er is daarom geen ruimte voor een subjectieve uitleg van notariële aktes.

Als in de akte geen nadere regels worden gegeven over de inhoud en wijze van uitoefening van de erfdiens-tbaarheid dan speelt de plaatselijke gewoonte mee. Als er dan nog steeds onduidelijkheid bestaat, is de manier waarop de erfdiens-tbaarheid geruime tijd te goeder trouw is uitgeoefend doorslaggevend.



Het hof kijkt dus allereerst naar de tekst van de akte en beslist dat daaruit niet blijkt dat een beperkt gebruik van de erfdiens-tbaarheid met alleen landbouwvoertuigen ten behoeve van het weiden van vee bedoeld is. De akte geeft simpelweg

geen verbod om met andere voertuigen van de erfdiens-tbaarheid gebruik te maken. Daarbij overweegt het hof nog het volgende. De wet bepaalt dat een erfdiens-tbaarheid zo moet worden uitgeoefend dat het dienende erf het minst belast wordt. Het gebruik van de erfdiens-tbaarheid met landbouwvoertuigen is bezwaarlijker dan met auto’s en fietsen. Het hof vindt het onlogisch dat in de akte is bedoeld dat het bezwarende gebruik door landbouw-voertuigen wel is toegestaan en het minder bezwarende gebruik door auto’s en fietsen niet.

Berm onderdeel van een weg

Ten aanzien van de breedte van de erfdiens-tbaarheid en de vraag of de berm ook belast is met de erf-diens-tbaarheid kijkt het hof opnieuw naar de tekst in de akte. Uit die akte blijkt volgens het hof niet dat het bij het vestigen van de erfdiens-tbaarheid de bedoeling was om de berm uit te sluiten. Daarbij vindt het hof in zijn algemeenschap dat een berm tot een weg behoort, omdat deze een ondersteunende functie heeft, bijvoorbeeld om uit te kunnen wijken.

Conclusie: gaat een erfdiens-tbaarheid met zijn tijd mee?

Op basis van het besproken arrest moet de conclusie zijn dat een erfdiens-tbaarheid niet met zijn tijd meegaat. De akte bepaalt hoe een

erfdiens-tbaarheid uitgevoerd moet worden. In de akte uit deze zaak bleek niet dat de erfdiens-tbaarheid alleen voor agrarisch gebruik was overeengekomen en dus trok de eigenaar van het dienende erf aan het kortste eind. Het is dus mogelijk de omvang van een erfdiens-tbaar-heid in de akte te beperken. Pas als de akte niet duidelijk is, speelt de plaatselijke gewoonte een rol. Als ook dan nog niet helder is hoe de erfdiens-tbaarheid gebruikt moet worden, komt het aan op het gebruik zoals dat altijd heeft plaatsge-vonden. Pas in deze laatste categorie kan gezegd worden dat de erfdiens-tbaarheid meebeweegt met het feitelijke gebruik.

Wilt u meer weten over erfdiens-tbaarheden of heeft u andere vragen op het terrein van vastgoed? Dan kunt u contact opnemen met Anne Butterhoff of één van haar collega’s van de sectie Vastgoed & Omgeving bij Van Iersel Luchtman Advocaten.

[Op de hoogte blijven van de laatste juridische ontwikkelingen?](#)
[Volg ons via LinkedIn en/of Twitter.](#)

Van Iersel Luchtman is actief in diverse branches. Een aantal van onze specialisten hebben zich verenigd in:





Charles Suijkerbuijk
Bedrijfsmakelaardij &
Taxaties O.Z.

Beverenlaan 2
4706 VM Roosendaal

T +31 (0)165 - 54 12 19

www.cs-makelaars.nl
info@cs-makelaars.nl

2016 WAS WEDEROM SUCCESVOL
MET DANK AAN ONZE OPDRACHTGEVERS!



TH KANTOORRUIMTE

Roosendaal, Laan van Brabant 60-62-64

Huurprijs: vanaf € 85,-
per m² jaar excl. BTW

Aanvaarding: in overleg

Het vrijstaande kantoorgebouw, functioneel, representatief en op maat gerenoveerd is in zijn geheel beschikbaar.

Het object bestaat uit drie lagen en heeft een totale verhuurbare vloeroppervlakte van 1.200 m². De vloeren zijn flexibel indeelbaar.

Op eigen terrein zijn voldoende parkeerplaatsen beschikbaar.

VERHUURD

TK KANTOORRUIMTE MET BEDRIJFSRUIMTE

Roosendaal, Ettenseweg 74

Koopprijs: n.o.t.k.

Aanvaarding: in overleg

Het betreft hier een op een zichtlocatie aan de A58 gelegen en onder architectuur gebouwde kantoor/ showroomruimte van 1.700 m² met aangrenzende bedrijfs/ opslaghallen in totaal 20.000 m² verdeeld in 4 grote compartimenten voorzien van een laadkuil met negen loading docks en een achttal overheaddeuren op maaiveld. Het registergoed kenmerkt zich door een sterke eigen identiteit met een representatieve en zakelijke uitstraling.

De perceelsoppervlakte bedraagt 40.000 m² en wordt geheel gecomplementeerd met een verhard en geheel met hekwerk voorzien afsluitbaar buiten/parkeerterrein.

VERKOCHT

TK-TH KANTOORRUIMTE

Breda, Ginnekenweg 275

Huurprijs: €175.000,-
per jaar excl. BTW.

Koopprijs: n.o.t.k.

Aanvaarding: in overleg

Het monumentale en karakteristieke herenhuis met voormalig koetshuis, bijgebouw en tuin gelegen op een gewilde locatie te midden van de gemengde omgeving/woonwijk het "Ginneken" met in de directe nabijheid sterk uiteenlopende bebouwingen en bestemmingen, grenzend aan het nieuwbouwcomplex genaamd "Calis Staete".

De totale verhuurbare vloeroppervlakte van de 3 objecten samen is ca. 874 m².

VERKOCHT

TH KANTOORRUIMTE

Roosendaal, Berggrand 222

Huurprijs: € 23.500,-
per jaar excl. BTW

Aanvaarding: in overleg

Een onder moderne architectuur gebouwde zelfstandige kantoorvilla, type helft van 2 onder 1 kap, met een vloeroppervlakte van 235 m², gelegen op een zichtlocatie en op loopafstand van het stadscentrum/ kernwinkelgebied. 5 Onbetaalde "eigen" parkeerplaatsen voor de deur.

VERHUURD

TH KANTOORRUIMTE MET BEDRIJFSRUIMTE

Oud Gastel, Argon 28 & 28a

Huurprijs: vanaf €17.550,-
per jaar excl. BTW
(per unit)

Aanvaarding: in overleg

Het betreft hier een op Borchwerf II gelegen bedrijfsverzamelcomplex omvattende een 8-tal zelfstandige bedrijfsunits met inpandige kantoorruimte.

Momenteel zijn er twee units van resp. ca. 190 m² en ca. 200 m² loods en beide met inpandige kantoorruimte van 81 m² verdeeld over de begane grond en verdieping voor de verhuur beschikbaar.

VERHUURD

TK-TH KANTOORRUIMTE MET LOGISTIEK/BEDRIJFSRUIMTE

Roosendaal, Ettenseweg 48

Huurprijs: € 180.000,-
per jaar excl. BTW.

Koopprijs: n.o.t.k.

Aanvaarding: per direct

Het betreft hier een op een zichtlocatie aan de A58 gelegen en onder architectuur gebouwde kantoor/ showroomruimte van 925 m² met aangrenzende bedrijfs-/ opslaghallen in totaal 5.745 m² verdeeld in 5 compartimenten voorzien van een laadkuil met twee loading docks. Het registergoed kenmerkt zich door een sterke eigen identiteit met een representatieve en zakelijke uitstraling. Het geheel wordt gecomplementeerd met een verhard en geheel met hekwerk voorzien van schrikdraad afsluitbaar buiten-/parkeerterrein.

VERKOCHT

TK-TH WINKELRUIMTE

Sint Willebrord, Dorpsstraat 223

Huurprijs: € 90.000,-
per jaar excl. BTW

Koopprijs: n.o.t.k.

Aanvaarding: in overleg

Op een zichtlocatie aan de Rijkweg A58 en aan de buitenrand van Sint Willebrord gesitueerde 906 m² winkel/verkoopruimte (voormalige ALDI-SUPER) met eigen parkeergelegenheid voor de deur.

VERKOCHT

TH KANTOORRUIMTE

Roosendaal, Laan van Brabant 31

Huurprijs: € 125,- per m²
per jaar excl. BTW

Aanvaarding: In overleg

Op een markante zichtlocatie aan de ring van het kernwinkelgebied van Roosendaal gelegen vrijstaand en volledig gerenoveerd kantoorgebouw van 480 m² met de mogelijkheid tot zelfstandige en gedeeltelijke huur vanaf 125 m². Aantrekkelijke situering op een goede en gemakkelijk bereikbaarheid zowel per openbaar als per eigen vervoer.

VERHUURD

TE HUUR: KANTOORRUIMTE / VANG 2 HALSTEREN



ALGEMEEN: Op bedrijventerrein "Oude Molen" in Halsteren staat op een markante plek het kantoor/praktijkverzamelgebouw "Vang II".

INDELING: Entree met toiletgroep, plavuizenvloer, stucwerk wanden, systeemplafond, meterkast. Ontvangstruimte met vloerbedekking, stucwerk wanden, systeemplafond, airco, balie, archieftruimte, keuken met inbouwkeuken (voorzien van combi/koelkast en vaatwasser) en bergkast. Eerste verdieping (betonvloer): bergkast en twee kantoor kamers ieder voorzien van vloerbedekking, stucwerk wanden, systeemplafond en airco.

LOCATIE: Op de hoek gelegen van Vang en Grondmolen. Op het eerste kruispunt vanuit de Steenbergseweg naar de brede school de Toermalijn en nabij huisartsenpraktijk de Spil, appartementencomplex Kop van Vijf en woonwijken 'Molenwijken' en 'de Schans'. Het ligt tevens centraal, ten opzichte van Steenbergen, Bergen op Zoom, Tholen etc. Daarbij ligt de rijksweg A4 om de hoek, waardoor plaatsen zoals Rotterdam, Antwerpen, Roosendaal ook goed aan te rijden zijn.

BOUWJAAR: 2012

HUURPRIJS: € 1.975,- per maand, exclusief BTW/energie/servicekosten

BVO: ca. 135m²

informatie: www.gervas.nl



NRVT
Register-Taxateur

VBO  **MAKELAAR**

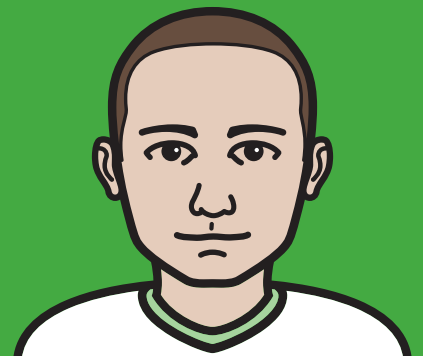
Vang 2 • 4661 TX Halsteren • T. 0164 25 75 05

E. info@gervas.nl • I. www.gervas.nl



Johan verkoopt

* REALIST IN (BEDRIJFS)VASTGOED VERKOOP & VERHUUR



Roosendaal Bredaseweg 26-28-30 € 395.000,- k.k.

- Bedrijfsgebouw met woning, showroom werkplaats en opslagruimte
- Geschikt object voor herontwikkeling
- Perceel 837m²
- Showroom 275m²
- Werkplaats ca 215 m²
- Inhoud woonhuis 323 m³



Rucphen Nijverheidsweg 1 en Industriestraat 7 € 625.000,- k.k.

- Gelegen op het bedrijventerrein "de Nijverhei" een goed onderhouden vrijstaande woning met een vrijstaande bedrijfshal en kantoorruimte aan een doorgaande weg, waarbij het mogelijk is om wonen in combinatie met werken te realiseren.
- Bedrijfshal: ca. 375 m²
- Kantoorruimte: ca. 75 m²
- Woonoppervlakte woonhuis: ca. 167 m²
- Inhoud woonhuis: ca. 660 m³
- Goede ontsluiting richting de A58.
- Achter de bedrijfsruimte is nog mogelijkheid voor verdere uitbreiding en event. buiten opslag.



Oudenbosch Julianastraat 4 € 349.000,- k.k.

- Een vrijstaand kantoorgebouw met vijf garageboxen, verhard buitenterrein met parkeergelegenheid
- Begane grond kantoorruimte ca 181 m², toiletgroep, pantry, en diverse verblijfsruimte.
- 1e verdieping: Kantoorruimtes ca 119m², keuken, kantine, archieftruimte en dakterras
- 2e verdieping: Vergadertruimte met pantry, spreekkamers ca 119 m²
- Voorzien van kunststof kozijnen met isolerende beglazing.
- Eigen parkeerterrein.
- 5 garageboxen



Wouwse Plantage Julianaweg 15 Ondernemers opgelet!

Pand 15 biedt u maar liefst 2500 m² om uw ondernemersdromen te verwezenlijken. Gelegen in een landelijke omgeving ligt de bedrijfshal Pand 15 (voormalige houthandel) met showroom, kantoor, parkeerterrein en een perfecte ontsluiting naar de A58. Dit is de kans om te bouwen aan de toekomst in het mooie buitengebied Wouw (vraag naar meer informatie over het bestemmingsplan). Bedenkt u zich eens wat u met al deze ruimte kunt doen! Pand 15 is flexibel, want de 2500 m² is op te delen in diverse ruimtes van 500 m² tot aan 2500 m² en alles wat hier tussen zit. En dat voor een prijs vanaf €24,50 per jaar per m² excl. BTW, aflopend tot units van 500 m². U heeft een ondernemers droom groot of klein, wij hebben de ruimte.



SMITS VANBEEK

BEDRIJFSHUISVESTING

TE KOOP / TE HUUR: DE BOEDINGEN 31 OOSTERHOUT



Op bijzonder goede zichtlocatie, parallel aan de Bovensteweg, de doorgaande verbindingsweg tussen de snelwegen A59 en A27, gelegen representatief bedrijfsobject.

Het object bestaat totaal uit circa 1.500m² showroom, magazijn / bedrijfsruimte en kantoorruimte en is gelegen op een perceel grond ter grootte van 3.478m² met buitenruimte en een parkeerterrein met 27 parkeerplaatsen. In het object is een separate expeditie ruimte met nachtsluit en overheaddeur met luchtgordijn aanwezig. Het is object is goed beveiligd en rondom voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken aan de binnenzijde. Op deze zichtlocatie zijn reeds gevestigd Destil, Opel, Renault, Volvo, SKO en Petrol Controls. Informeer naar de scherpe huurprijs of koopprijs.



Stationsstraat 29 | 5038 EC Tilburg | 013 545 56 50 | info@smitsvanbeek.nl

SMITSVANBEEK.NL



WORKSPACES IN ONZE kantoorverzamelgebouwen

- kantoorunits
- vergaderruimtes
- flexwerkplekken
- deelhuur
- postadres
- parkeren
- receptiedienst
- lunchruimte
- trainingsruimte
- postservices
- cursusruimtes



- Vestigingsplaats voor dienstverlenende ondernemers
- Werkruimte en kantoorunits huren vanaf 20m²
- Receptiedienst en secretariële ondersteuning
- Faciliteiten en snelle internetvoorzieningen
- Variabele huurperiode voor een maand/kwartaal/jaar

www.zwartzwaankantoren.nl



- Ontmoetingsplaats voor zakelijke ondernemers
- Ultramoderne werkomgeving, kantoorunits vanaf 20m²
- Uitstekende bereikbaarheid aan de A58
- Office faciliteiten en high-speed internet, postservice
- Variabele huurperiode voor dagdelen/maand/kwartaal/jaar

www.bemij-entrada.nl

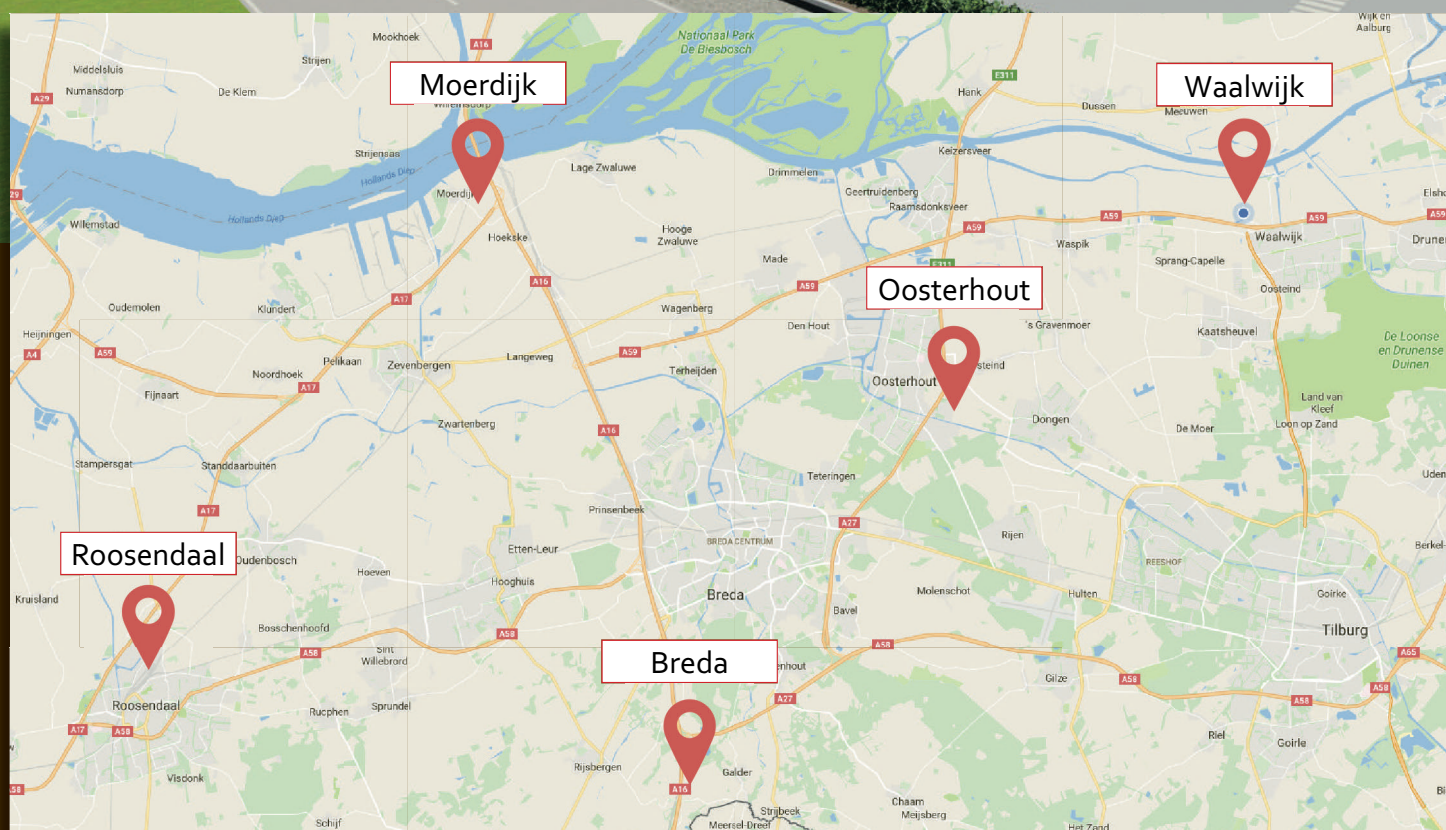
Voor meer informatie, neem contact op met SORO VASTGOEDMANAGEMENT EN BEHEER: Bel 013-4688565 of mail naar info@soro.nl



LDW Real Estate

BUILDING CREATORS

LDW Real Estate B.V. | Gragtmanstraat 1a | 5145RA Waalwijk | T: +31(0)416 67 40 40 | info@ldw-realestate.eu | www.ldw-realestate.eu



LDW Real Estate is een onafhankelijk bedrijf en creëert **hoogwaardige en duurzame** gebouwen. Klanten worden **exclusief** bediend en waarderen de **kwaliteit** van onze aanpak en de gebouwen, er mogen dus **hoge eisen** worden gesteld.

De nadruk bij LDW Real Estate ligt bij het **ontwikkelen en realiseren** van kantoor- en bedrijfsgebouwen, gesitueerd op goed bereikbare en kwalitatief betere **zichtlocaties**.

De gebouwen worden gerealiseerd voor eindgebruikers in de huur- of koopsfeer. In de huursfeer wordt het onroerend goed binnen de eigen organisatie ondergebracht in een **solide eindbelegging**. Daar waar mogelijk wordt mede risico gedragen om daarmee te onderschrijven dat LDW Real Estate gelooft in de projecten die voor klanten gerealiseerd worden.

LDW Real Estate maakt graag gebruik van haar **professionele partners** die hun sporen hebben verdiend op het gebied van vastgoed en hun specifieke specialisaties. Vooral bij intensievere en grotere opdrachten worden samenwerkingen aangegaan opdat het werk **optimaal** wordt uitgevoerd en gerealiseerd.

LDW Real Estate heeft inmiddels meer dan **40 jaar ondernemingservaring** in huis op het gebied van vastgoedontwikkeling en -management.

Momenteel hebben wij een aantal interessante posities in de gemeenten Roosendaal, Breda, Moerdijk, Oosterhout en Waalwijk. Voor meer informatie bel: 0416-674040.



TE HUUR

Ridderstraat 88 te Oosterhout "Slotje Brakestein"

Te huur monumentaal vrijstaand landhuis in het centrum van Oosterhout, aan de rand van het stadspark.

Het rijksmonument Slotje Brakestein dateert uit 1730, een vierkant landhuis met tuin dat grenst aan "Park Brakestein". Het Slotje is deels onderkelderd en beschikt over 2 bouwlagen en een zolder onder een schilddak. De beletage is verhoogd ten opzichte van het maaiveld middels een bordes met grote hardstenen trap met 6 treden. Het souterrain omvat ca. 50 m² en is voorzien van een keuken, de beletage omvat ca. 127 m², de eerste etage ca. 150 m² en een zolderverdieping van ca. 120 m². Het Slotje is zeer compleet afgewerkt en beschikt over 13 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Slotje Brakestein wordt momenteel gerestaureerd en is beschikbaar vanaf het tweede kwartaal 2017.



VERHUURD

Westbroek 36-50 te Breda

Per 1 januari huurt Synergo Consultancy circa 302 m² kantoorruimte alsmede 10 parkeerplaatsen in het kantoorgebouw "Puccini" gelegen aan het Westbroek te Breda.

Synergo is een advies- en ingenieursbureau dat gespecialiseerd is in de voedingsmiddelenindustrie. De afgelopen jaren heeft Synergo een flinke groei door gemaakt. Naast de huidige vestiging in Goes opent Synergo in Breda haar tweede vestiging. Van de Water Bedrijfsmakelaars adviseerde de verhuurder bij de totstandkoming van deze transactie.

Collegiaal met DTZ Zadelhoff.

LIQUIDATIE VERKOOP BIJ INSCHRIJVING ~ BELEGINGSOBJECT ~

Twee verhuurde bedrijfsunits aan het Weidehek 50A4 en 50A8 Breda

De bedrijfsunits maken deel uit van een bedrijfsverzamelcomplex van 8 units op bedrijventerrein "Achter Emer", nabij de noordelijke rondweg van Breda.

Gemeente Breda, sectie H, nummer 10705
complexaanduiding 10805-A, appartementindex 4

Gemeente Breda, sectie H, nummer 10705
complexaanduiding 10805-A, appartementindex 8

A4

60 m² bvo begane grond
jaarhuur € 6.193,00
verhuurd tot en met 30-06-2021

A8

60 m² bvo begane grond +
60 m² bvo verdieping
jaarhuur € 7.406,64
verhuurd tot en met 28-02-2021



TE KOOP

Bezichtiging is mogelijk: op afspraak in overleg met de makelaar

Inschrijving is mogelijk tot:

vrijdag 16 december 2016: 17.00 uur

Het inschrijfbiljet en de voorwaarden zijn verkrijgbaar bij
Van de Water Bedrijfsmakelaars.

Op verzoek kan dit worden toegezonden of gemaild.

MAKELAARDIJ - NIEUWBOUWINITIËRING - BEDRIJFSHUISVESTING - HYPOTHEKEN

www.vandewatergroep.nl



Keizerstraat 91-93, 4811 HL Breda
T (076) 52 41 555

Keiweg 24, 4901 JA Oosterhout
T (0162) 447 443

Bredaseweg 368, 5037 LG Tilburg
T (013) 5 952 952

**VAN DE
WATER**